jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 2004/6/22 2002/06/0213

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 22.06.2004

Index

L80005 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Salzburg;
L82000 Bauordnung;
L82005 Bauordnung Salzburg;
L82250 Garagen;
L82255 Garagen Salzburg;
yy41 Rechtsvorschriften die dem §2 R-ÜG StGBl 6/1945 zuzurechnen
sind;
40/01 Verwaltungsverfahren;
50/01 Gewerbeordnung;

Norm

AVG §52;
AVG §8;
BauPolG Slbg 1997 §9 Abs1 Z1;
BauPolG Slbg 1997 §9 Abs1 Z6;
BauRallg;
GaragenO Slbg 1997 §2;
GewO 1994;
RGaO §2;
ROG Slbg 1998 §17 Abs1 Z2 litc;
ROG Slbg 1998 §17 Abs1 Z2;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Händschke, Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten und Dr. Rosenmayr als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Hofer, über die Beschwerde des Dr. G Z in W, vertreten durch Dr. Eckart Fussenegger und Dr. Alexander Hacker, Rechtsanwälte in 5020 Salzburg, Mirabellplatz 6/II, gegen den Bescheid der Salzburger Landesregierung vom 12. November 2002, Zl. 1/02-38471/10-2002, betreffend Einwendungen gegen eine Baubewilligung (mitbeteiligte Partei: 1. A F in A, und 2. Gemeinde A, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Das Land Salzburg hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.171,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Eingabe vom 21. Februar 2002 beantragte der Erstmitbeteiligte die baubehördliche Bewilligung für den Um- und Zubau zu dem auf den Grundstücken Nr. 1077/6 und 1077/9 der KG A stehenden Gebäude zum Zwecke der Führung einer Frühstückspension. Nach dem geltenden Flächenwidmungsplan der mitbeteiligten Gemeinde liegen die Baugrundstücke im erweiterten Wohngebiet.

Nach den (in der Folge modifizierten) Bauplänen ergeben sich durch den geplanten Neubau im Bereich der süd- bzw. nordöstlichen Grenzen Unterschreitungen der gesetzlichen Mindestabstände zu den Nachbargrundstücken Nr. 1075/1 und Nr. 1078 KG A, deren Eigentümer dazu jedoch ihre Zustimmung erteilt haben.

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer des Grundstücks Nr. 1077/8 KG A, welches nordwestlich des Bauplatzes liegt. Zur Grundgrenze des Beschwerdeführers hin sind keine Neubauteile geplant.

Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft H vom 3. September 2002 wurde - soweit im verwaltungsgerichtlichen Verfahren noch von Bedeutung - gemäß § 2 Abs. 1 Z. 1, 3 und 4 sowie § 9 Abs. 1 Slbg. BauPolG in Verbindung mit den "einschlägigen Bestimmungen des Bautechnikgesetzes und der Garagenordnung" sowie gemäß § 1 der Delegierungsverordnung LGBl. Nr. 85/1998, die baubehördliche Bewilligung für den Umbau und die Erweiterung des Gastgewerbebetriebes "Gästehaus F" auf den Grundstücken Nr. 1077/6 und 1077/9 je KG A, durch die Erweiterung des Betriebsobjektes in Richtung Südwesten sowie in Richtung Nord- und Südosten zwecks Erweiterung des Kellergeschosses mit Einrichtung eines Saunabereiches, für den Umbau und die Erweiterung der im Erdgeschoß gelegenen Privatwohnung einschließlich der Fremdenzimmer sowie für den Umbau und die Erweiterung von Fremdenzimmern (Appartements) im 1. und 2. Obergeschoss und für die Errichtung von 11 Parkplätzen nach Maßgabe der angeführten und mit Sichtvermerken versehenen Pläne und Beschreibungen (Austauschpläne vom 16. Juli 2002) unter Vorschreibung von Auflagen erteilt.

In der Begründung dieses Bescheides wurde (u.a.) darauf hingewiesen, dass die ursprüngliche Planung zunächst auch eine Unterschreitung des gesetzlichen Mindestabstandes zum Grundstück des Beschwerdeführers vorsah, durch die vorgenommene Planänderung jedoch den Einwänden des Beschwerdeführers dahingehend Rechnung getragen worden sei, als an der Nordwestfassade des Bestandes keine baulichen Veränderungen mehr durchgeführt werden und die in Richtung Südwesten geplanten Erweiterungsmaßnahmen keine Unterschreitung des vorgeschriebenen Mindestabstandes bedingten, da dort ein Abstand von 4,74 m eingehalten werde. Dabei stützte sich die Behörde erster Instanz auf den Geometerplan vom 27. Juni 2002 und auf den Lageplan mit Eintrag sämtlicher First- und Traufenhöhen, auf Grund derer der bautechnische Sachverständige keine Unterschreitung der gesetzlichen Mindestabstände zum Grundstück des Beschwerdeführers festgestellt habe. Der geplante erweiterte Gastbetrieb widerspreche auch nicht der Widmung als "Erweitertes Wohngebiet", da bei dem Beherbergungsbetrieb auch unter Berücksichtigung der Zu- und Abfahrtsbewegungen von PKW's mit keiner erheblichen Lärmbelästigung der Nachbarn zu rechnen sei.

Gegen diesen Bescheid erhob der Beschwerdeführer Berufung.

Mit dem nunmehr vor dem Verwaltungsgerichtshof angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde diese Berufung gemäß § 66 Abs. 4 AVG als unbegründet ab.

Nach Darstellung des Verfahrensganges und der Rechtslage sowie wörtlicher Wiedergabe der im Berufungsverfahren eingeholten ergänzenden Stellungnahme des hochbautechnischen Sachverständigen (vom 8. August 2002) führte sie begründend aus, dass folgendes Vorbringen des Beschwerdeführers zu verwerfen gewesen sei. Es stütze sich zwar auf baurechtliche Vorschriften, die aber nicht subjektiv-öffentliche Nachbarrechte vermittelten, und zwar

-

Umleitung von Grund-, Hang- und Wiesenwässer. Hinsichtlich dieses Vorbringens sei darüber hinaus die Präklusion festzustellen.

-

Vorbringen in Bezug auf Gestalt und Ansehen des Baues.

-

Die Gewährung einer Ausnahme zur Unterschreitung der Mindestabstände gemäß § 25 Abs. 8 BGG zu den Grundgrenzen betreffend im Eigentum Dritter stehender Liegenschaften - die jeweils berührten Nachbarn hätten hier ihre Zustimmung erteilt -, könne vom Beschwerdeführer nicht unter Berufung auf eine Verletzung eines ihm zukommenden subjektiv-öffentlichen Nachbarrechtes ins Treffen geführt werden.

-

Nach ständiger Rechtsprechung vermittle § 25 Abs. 1 BGG kein über den Inhalt des § 25 Abs. 3 BGG hinausgehendes subjektiv-- öffentliches Nachbarrecht. Das heiße, dass bei Einhaltung der Mindestabstände der Nachbar kein subjektiv-öffentliches Recht auf Prüfung bzw. behördlichen Abspruch in Bezug auf "ausreichende Belichtung und Besonnung" im Sinn des § 25 Abs. 1 BGG habe.

-

Soweit im Rahmen der Gegenäußerung zum im Berufungsverfahren eingeholten Sachverständigengutachten erstmals dargetan werde, es handle sich um einen Neubau und bereits der Altbestand sei konsenswidrig, handle es sich um ein präkludiertes Vorbringen.

-

Wenn behauptet werde, die Zahl der Stellplätze sei nicht ausreichend bzw. gesetzeskonform beantragt (bzw. festgelegt) worden, sei der Beschwerdeführer darauf zu verweisen, dass die Frage des Vorhandenseins ausreichender Stellplätze nicht im subjektiv-öffentlichen Interesse gelegen ist.

Wenn der Beschwerdeführer vorbringe, dass mit dem Vorhaben eine "unzumutbare Lärmbelästigung" verbunden sei, werde seitens der belangten Behörde unterstellt, dass damit der Versagungsgrund des § 9 Abs. 1 Z. 1 BauPoIG (Widerspruch zum Flächenwidmungsplan) ins Treffen geführt werde. Insoweit handle es sich um ein zulässiges Vorbringen, als im Bauland/erweitertes Wohngebiet (§ 17 Abs. 1 Z. 2 ROG 1998) Baubewilligungen für Betriebe nur ergehen dürften, wenn diese Betriebe keine "erhebliche Lärmbelästigung" und keinen "übermäßigen Straßenverkehr" verursachten. Aber auch damit sei für den Beschwerdeführer nichts gewonnen, weil es sich beim konkreten Vorhaben nämlich um einen Betrieb handle, welcher auf Grund seiner Größenordnung und Typizität einer Verwirklichung im erweiterten Wohngebiet zugänglich sei. Diesbezüglich sei von der Behörde erster Instanz ein fehlerfreies und sorgfältiges Ermittlungsverfahren gepflogen worden. Die im erstinstanzlichen Verfahren hiezu ergangenen Feststellungen seien ausreichend konkretisiert, plausibel und nachvollziehbar. Im Übrigen habe die Baubehörde pflichtgemäß und rechtsrichtig die Frage der Übereinstimmung mit der nach dem Flächenwidmungsplan festgelegten Widmung geklärt. Die Frage, ob der tatsächliche Betrieb eine "unzumutbare Belästigung" der Nachbarn bedeute, sei hingegen von der für die konkrete Betriebsanlage zuständigen Gewerbebehörde zu prüfen.

Dem Nachbarn erwachse aus den Vorschriften über die Verpflichtung zur Schaffung von Abstellplätzen kein subjektivöffentliches Recht. Sofern sich der Beschwerdeführer durch die aus diesen zu erwartenden Immissionen für beschwert erachte, sei ihm entgegenzuhalten, dass keiner der 11 Stellplätze (laut Projekt) auf der ihm zugewandten Seite des Bauplatzes angeordnet sei. Im Hinblick auf die gewählte Situierung (und die allenfalls in Betracht kommende "belästigende" Teilmenge) sei für die Behörde nicht erkennbar, dass die Stellplätze geeignet wären, den benachbarten Beschwerdeführer "über Gebühr zu beeinträchtigen" bzw. eine das ortsübliche Ausmaß übersteigende Belästigung erwarten zu lassen. Was die Zahl der Stellplätze angehe, sei im Berufungsverfahren durch einen Augenschein des bautechnischen Sachverständigen aufgeklärt worden, dass die im Projekt vorgesehene Zahl und Situierung plausibel sei und dass die Zahl der Stellplätze gesetzeskonform (§ 2 Abs. 2 lit. c der Garagenordnung) beantragt (siehe Einreichprojekt) bzw. bescheidmäßig bestimmt worden sei.

Der Frage der Einhaltung des Mindestabstandes zur Liegenschaft des Beschwerdeführers hin sei im gesamten Verfahren entscheidende Bedeutung beigemessen worden. So sei einerseits gerade deshalb eine Abänderung des Vorhabens und andererseits eine Präzisierung der Einreichunterlagen erfolgt.

Auch sei gerade zu diesem Punkt im erstinstanzlichen Verfahren eine Stellungnahme eines hochbautechnischen Amtssachverständigen (Aktenvermerk vom 8.8.2002) eingeholt worden, in der es heiße:

"Die vorliegenden geänderten Einreichpläne zeigen wiederum sämtliche Geschosse des Bauwerkes, die Schnitte und

die Ansichten. Der maßgebliche Lageplan, aus dem die Abstände des Bauwerkes zu den Grenzen des Bauplatzes hervorgehen, wurde von DI J I, Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen erstellt und es liegt der geänderten Einreichung der ergänzte Lageplan vom 27.6.2002 zu Grunde. Die Geschäftszahl lautet 2733/01.

Besonders detailliert wurde der seitliche Abstand des D-Hofes und der geplanten baulichen Maßnahmen zur Bauplatzgrenze im Nordwesten zur GP 1077/8 der KG A dargestellt. In den Schnitten und Ansichten wurden auch die Höhen des bestehenden Geländes genau vermessen und in absoluten Höhen dargestellt. Die projektierten Höhen wurden jeweils zu den Geländehöhen berechnet. Es wurde vom Geometer eine Urkunde verfasst, die den Lageplan mit der Einzeichnung der maßgeblichen Höhen beinhaltet. Dieser zweite Lageplan des geänderten Einreichprojektes wurde am 16.7.2002 vom Geometer Dipl.-Ing. I mit dem Rundsiegel versehen und gezeichnet. In einer tabellenförmigen Aufstellung sind sämtliche im Schnitt dargestellten und in der Nordwestansicht ersichtlichen Höhenpunkte aufgelistet. In der Nordostansicht wurden Richtung Nordwestfassade ebenso wie im Schnitt B-B diese Höhen dargestellt. In 14 Messpunkten wurden die Geländehöhen mit der geplanten Dachtraufe sowie der Höhe der Gaupe verglichen. Es wurde die exakte Höhe im zwei Stellen Kommabereich ermittelt und diese geplante Höhe mit dem Höchstmaß - wie es im § 25 Abs. 3 festgelegt ist - verglichen. Demnach müssen die Bauten im Bauplatz so gelegen sein, dass ihre Fronten von den Grenzen des Bauplatzes jeweils einen Mindestabstand im Ausmaß von 3/4 ihrer Höhe bis zum obersten Gesimse oder zur obersten Dachtraufe, jedenfalls aber von 4 Meter, haben. Wird dieses Maß eingehalten, so geht der Gesetzgeber des Landes Salzburg davon aus, dass die erforderlichen Belichtungsverhältnisse für Nachbargrundstücke ausreichen. Dieses Maß ist im Geländervergleich (gemeint wohl: Ländervergleich) großzügig, da z.B. im Land Oberösterreich nur die Einhaltung eines 3 m Abstandes erforderlich ist. In der zitierten Geometerurkunde vom 16.7.2002 wird zu jedem Messprofil der tatsächliche Grenzabstand ermittelt und dieser im Bezug zum erforderlichen Mindestabstand gesetzt. Aus der letzten Spalte der Tabelle geht hervor, dass der projektierte Abstand größer ist als der erforderliche Mindestabstand. Eine Sicherheit von + 2,00 m bis + 37,00 m (Anmerkung zur Abschrift vom Original: richtig wohl: cm) ist laut Berechnung des Geometers vorhanden. Die weiteren Berechnungsergebnisse werden auf dem Stand bezogen bzw. auf die Dachtraufe.

Zusammenfassend kann aus fachlicher Sicht festgehalten werden, dass durch das geänderte Einreichprojekt der Mindestabstand gemäß § 25 Abs. 3 BGG eingehalten wird. Es ist zur Bauplatzgrenze im Nordwesten zu GN 1077/8 die ausnahmsweise Bewilligung einer eventuellen Unterschreitung gemäß § 25 Abs. 8 nicht notwendig. Die maßgeblichen Abstände, die Bezugsebene des Geländes und die projektierten Höhen sind in den Lageplänen des Dipl. Ing. J I, Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen in G sehr genau dargestellt. Die Berechnungen des Geometers sind ingenieurmäßig plausibel und nachvollziehbar."

Im Hinblick auf das diesbezügliche Vorbringen sei auch im Berufungsverfahren neuerlich eine Überprüfung durch den hochbautechnischen Amtssachverständigen erfolgt. Seitens der Behörde sei daher festzuhalten, dass die Einhaltung der Mindestabstände durch eine zumindest zweimalige Nachprüfung durch hochbautechnische Amtssachverständige attestiert worden sei. Im Zuge des Berufungsverfahrens sei diese zudem mit einem Augenschein verbunden gewesen. Ferner gründeten sich die Aussagen der Sachverständigen (im Wesentlichen) auf einen Lageplan (samt Höhenaufnahme) des Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen Dipl.- Ing. I vom 27.6.2002, GZ 2733/01. Mit diesem sei eine Darstellung der einzelnen Traufenhöhen (bezogen auf die Höhenpunkte laut Lageplan) und die sich daraus ergebenden Abstände verbunden gewesen. Die Höhenpunkte wiederum seien vom Zivilgeometer einerseits an der Grundgrenze und andererseits genau im Bereich des aufgehenden bestehenden bzw. zur Errichtung gelangenden Mauerwerkes aufgenommen worden. Insgesamt ergebe sich daraus jedenfalls, dass eine sorgfältige, genaue und von einem Fachmann erstellte Befundung stattgefunden habe, die der Nachprüfung durch die belangte Behörde standhalte. Zwar sei dem Berufungswerber einzuräumen, dass der Sachverständige in seinem Gutachten vom 8. August 2002 fälschlich von einer Sicherheit "von 2 m bis 37 m" spreche; richtig sei vielmehr, dass diese "Sicherheit" nicht im Bereich von Metern sondern von Zentimetern liege. Im Hinblick auf die in diesem Punkt eindeutigen Planunterlagen komme der fehlerhaften Bezeichnung der Maßeinheit keine Bedeutung zu.

Soweit der Beschwerdeführer ins Treffen führe, die Unterschreitung sei dadurch nachgewiesen, dass bei der Berechnung des Mindestabstandes die 10 cm dicke Wärmeisolierung laut Baubeschreibung unberücksichtigt gelassen worden sei, sei ihm entgegenzuhalten, dass die einzuhaltenden Mindestabstände selbstredend für das fertige aufgehende Mauerwerk, d.h. also samt Wärmeisolierung und Verputz, gälten. Davon sei auch stets (das heiße sowohl im Projekt, als auch im erstinstanzlichen Verfahren und im Berufungsverfahren) ausgegangen worden und (diese

Vorgangsweise) stelle eine baurechtliche Selbstverständlichkeit dar. Wie der Beschwerdeführer zur Annahme gelange, es sei die 10 cm dicke Wärmeisolierung (laut Baubeschreibung) bei der Prüfung der Einhaltung des Mindestabstandes nicht berücksichtigt worden, habe er im Übrigen nicht dargetan. Die vom Sachverständigen im Berufungsverfahren anlässlich seines Augenscheines erstellte Fotodokumentation (dort insbesondere Seite 5) lasse eindeutig erkennen, dass das neu zur Errichtung gelangende Mauerwerk (auf der der Liegenschaft des Beschwerdeführers zugewandten Seite) gegenüber dem Bestand genau um die Tiefe der noch anzubringenden Isolierung "zurückbleibe". Dem Beschwerdeführer sei allerdings in diesem Zusammenhang einzuräumen, dass die Formulierung "sämtliche Maßangaben sind auf Rohbaumaße bezogen" (enthalten in der im Berufungsverfahren eingeholten Stellungnahme des hochbautechnischen Samtssachverständigen vom 4. Oktober 2002) einen Anhaltspunkt für seine Argumentation bilde. Hiezu sei allerdings eine Aufklärung durch die Behörde erfolgt. Der Sachverständige habe damit zum Ausdruck bringen wollen, dass seine Prüfung anlässlich des Augenscheins - nach Bescheiderlassung sei ja bereits mit dem Bau begonnen worden - auf den im Zeitpunkt des Augenscheines bereits vorhandenen Rohbau zu beziehen sei. Zur Frage der Einhaltung des Mindestabstandes im Zusammenhang mit der relevierten mangelnden Berücksichtigung der Anbringung eines Wärmeschutzes sei zusammenfassend festzuhalten, dass bei den neu zur Errichtung gelangenden Mauerteilen bei der Bemessung bzw Nachprüfung die Tiefe des Wärmschutzes stets berücksichtigt worden sei. Beim Altbestand "erlaube" der Gesetzgeber eine bewilligungsfreie Anbringung eines Wärmeschutzes auch unter Unterschreitung von Abstandsbestimmungen im Ausmaß von 10 cm (§ 2 Abs. 2 Z. 17 des Baupolizeigesetzes). Es sei die Absicht des Gesetzgebers in diesem Zusammenhang gewesen, die letztlich auch aus öffentlich rechtlichen Gesichtspunkten erstrebenswerte Verbesserung einer Wärmedämmung (Energieeinsparung und damit verbundene Verminderung von Schadstoffemissionen etc.) an Bestandsbauten (am oder im Mindestabstand), im genannten untergeordneten Umfang (10 cm) nicht von der Zustimmung eines Nachbarn abhängig zu machen.

Soweit der Beschwerdeführer geltend mache, an der seiner Liegenschaft zugewandten Seite (Nordwest-Ansicht) seien keine Veränderungen zulässig, weil hier durch den Bestand bereits eine Abstandsunterschreitung vorliege, sei ihm entgegenzuhalten, dass hinsichtlich der neu zur Errichtung gelangenden Teile die Einhaltung des Abstandes nachgewiesen worden sei. Hinsichtlich des Altbestandes sei für die Frage der Einhaltung des Abstandes die bestehende Traufenhöhe maßgeblich. Diese werde keiner Veränderung zugeführt. Bei der zur Errichtung gelangenden Gaupe handle es sich in Bezug auf den Altbestand (und erst recht in Bezug auf den Gesamtbau) um einen untergeordneten Bauteil, welcher nicht "traufenrelevant" sei.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, in welcher die Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften sowie die inhaltliche Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides geltend gemacht werden.

Die belangte Behörde erstattete eine Gegenschrift, in der sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt, und legte die Verwaltungsakten vor.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat (vgl. das Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 3. Dezember 1980, Slg. Nr. 10317/A, u. v.a.). Dies gilt auch für einen Nachbarn, der seine Parteistellung im Sinne des § 42 AVG nicht verloren hat.

Gemäß § 9 Abs. 1 Salzburger Baupolizeigesetz (BauPolG),

LGBl. Nr.40/1997, in der im Beschwerdefall anzuwendenden Fassung

LGBl. Nr. 9/2001, ist die Baubewilligung zu versagen, wenn die

bauliche Maßnahme vom Standpunkt des öffentlichen Interesses

unzulässig erscheint. Dies ist der Fall, wenn

"1. die bauliche Maßnahme der durch den

Flächenwidmungsplan gegebenen Widmung widerspricht, sofern es sich

nicht um eine im Einzelfall zulässige Verwendung (§ 24 Abs. 3

und 8 sowie § 45 Abs. 16 ROG 1998) handelt;

2. die bauliche Maßnahme mit einem Bebauungsplan oder

der Bauplatzerklärung nicht im Einklang steht;

2a. für die Grundfläche trotz Erfordernis keine

Bauplatzerklärung besteht, es

sei denn, die Bauplatzerklärung wird als Teil der Baubewilligung

erteilt;

3. die bauliche Maßnahme den Bestimmungen über die Lage der Bauten im Bauplatz zuwiderläuft;

4. die bauliche Maßnahme den sonstigen baurechtlichen Vorschriften, insbesondere den bautechnischen sowie den die gesundheitlichen Anforderungen und die Belange von Gestalt und Ansehen betreffenden, widerspricht;

5. die bauliche Maßnahme den von den Parteien gemäß § 7 Abs. 1 Z 2 wahrzunehmenden Interessen erheblich widerspricht;

6. durch die bauliche Maßnahme ein subjektiv-öffentliches Recht einer Partei verletzt wird; solche Rechte werden durch jene baurechtlichen Vorschriften begründet, welche nicht nur dem öffentlichen Interesse dienen, sondern im Hinblick auf die räumliche Nähe auch den Parteien; hiezu gehören insbesondere die Bestimmungen über die Höhe und die Lage der Bauten im Bauplatz;

7. der Eigentümer eines von einem allfälligen Abbruchauftrag gemäß Abs. 2 dritter und vierter Satz betroffenen Baues oder Bauteiles dem Abbruch widerspricht."

Liegen solche Gründe nicht vor, hat die Baubehörde die Bewilligung zu erteilen.

Nach § 17 Abs. 1 Z. 2 des Salzburger Raumordnungsgesetzes, LGBl. Nr. 44/1998 (im Folgenden: ROG), in der im Beschwerdefall anzuwendenden Fassung LGBl. Nr. 68/2000, sind erweiterte Wohngebiete Flächen, die bestimmt sind für

"a)

Wohnbauten;

b)

hiezu gehörige, dem Bedarf der Bewohner dienende Nebenanlagen (Garagen, Gartenhäuschen, Gewächshäuser udgl);

c) Betriebe, die keine erhebliche Geruchs- oder Lärmbelästigung, sonstige Luftverunreinigung oder Erschütterung für die Nachbarschaft und keinen übermäßigen Straßenverkehr verursachen und keine Gefährdung der Umgebung durch Explosion oder Strahlung zu verursachen geeignet sind;

d) Bauten für Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Aufgaben sowie der öffentlichen Verwaltung."

Gemäß § 33 Abs. 1 Slbg. ROG in der Fassung LGBl. Nr. 10/1999 kann die Bauhöhe als Höchsthöhe und wegen besonderer Erforderlichkeit für bestimmte Flächen zusätzlich auch als Mindesthöhe festgelegt werden.

Nach Abs. 2 dieser Bestimmung hat sich die Bauhöhe bei Festlegung in Metern auf den höchsten Punkt des Baues und das oberste Gesimse oder die oberste Dachtraufe, gemessen von der Meereshöhe oder vom natürlichen Gelände, zu beziehen. Die Bauhöhe kann auch durch die Anzahl der oberirdischen Geschosse (§ 32 Abs 5) festgelegt werden. Dabei gelten, wenn ein oberirdisches Geschoss höher als 3,50 m ist, jede 3,50 m der darüber hinausgehenden Höhe als ein weiteres Geschoss. Das unterste Geschoss ist unter den Voraussetzungen gemäß § 32 Abs. 4 lit. b Z. 1 nicht zu zählen.

Nach Abs. 3 dieser Bestimmung dürfen Dächer und sonstige Aufbauten unbeschadet ihrer Konstruktion und Gestaltung unter Beachtung des zulässigen höchsten Punktes des Baues eine von der zulässigen höchsten Lage des obersten Gesimses oder der obersten Dachtraufe ausgehende, 45 Grad zur Waagrechten geneigte gedachte

Umrissfläche nicht überragen. Dies gilt nicht für den der Dachform entsprechenden Giebelbereich. Bei einer Höhenfestsetzung durch die Anzahl der Geschosse ist für die 45 Grad zur Waagrechten geneigte gedachte Umrissfläche von einem 1,60 m über der Deckenoberkante des letzten Geschosses liegenden Schnittpunkt der Außenwand mit der gedachten Umrissfläche auszugehen.

Nach Abs. 4 dieser Bestimmung fallen unter die Höhenbegrenzung nicht:

1. im Gesamtbild des Baues untergeordnete Bauteile (Rauchfänge, einzelne Dachausbauten udgl);

2. Sonderbauten (Kirchtürme, Funk- und Fernsehtürme, Industrieschornsteine udgl); für diese sind die Mindest- und Höchsthöhen unter grundsätzlicher Bedachtnahme auf Abs 5 sowie auf den Zweck der einzelnen Bauten im Einzelfall durch die Gemeindevertretung (in der Stadt Salzburg den Gemeinderat) festzulegen.

Nach Abs. 5 dieser Bestimmung ist die Bauhöhe unter Bedachtnahme auf die nach anderen Rechtsvorschriften bestehenden Höhenbegrenzungen und die besonderen örtlichen Erfordernisse festzulegen; dabei ist insbesondere auf gesundheitliche Aspekte sowie gegebenenfalls auf die Erhaltung oder Gestaltung eines charakteristischen Ortsbildes einzugehen.

§ 25 Abs. 3 des Salzburger Bebauungsgrundlagengesetzes, LGBl. Nr. 69/1968, in der - auf Grund der zeitlichen Lagerung im Beschwerdefall anzuwendenden - Fassung LGBl. Nr. 8/2001, bestimmt:

"Für den Abstand der Bauten von der Grundgrenze gegen die Verkehrsfläche gilt die Baufluchtlinie oder die Baulinie. Im Übrigen müssen die Bauten im Bauplatz so gelegen sein, dass ihre Fronten von den Grenzen des Bauplatzes jeweils einen Mindestabstand im Ausmaß von Dreiviertel ihrer Höhe bis zum obersten Gesimse oder zur obersten Dachtraufe, jedenfalls aber von 4 m, haben. Grenzt der Bauplatz an Flächen an, die ihrer Bodenbeschaffenheit nach nicht bebaubar sind (Gewässer, Böschungen u. dgl.), vermindert sich dieser Abstand um die Hälfte der Breite dieser Flächen, nicht jedoch unter 4 m. Die Höhe bis zum obersten Gesimse oder zur obersten Dachtraufe ist an der jeweiligen Front vom gewachsenen Gelände aus zu berechnen. Nicht als oberste Dachtraufe gelten hiebei Traufen von bloß geringfügiger Länge, die keinen negativen Einfluss auf die sonst gegebenen Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse ausüben (Traufen von Krüppel- oder Schopfwalmen)."

Zunächst ist der das erstinstanzliche Verfahren betreffenden Verfahrensrüge (Verletzung des Rechtes auf Parteiengehör infolge Nichterledigung des Antrages auf Verlängerung der zur Stellungnahme zum erstatteten Ergänzungsgutachten eingeräumten Frist) entgegen zu halten, dass der Verwaltungsgerichtshof bereits in ständiger Rechtsprechung ausgeführt hat, dass Verfahrensmängel bei Überprüfung eines im Instanzenzug ergangenen Bescheides nur beachtlich sind, wenn sie im letztinstanzlichen Verfahren unterlaufen sind; etwaige Mängel des Verfahrens erster Instanz sind im Berufungsverfahren sanierbar bzw durch die Zustellung des erstinstanzlichen Bescheides saniert (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 18. Dezember 1991, Zl. 91/01/0162). Die angeblich in erster Instanz aufgetretenen Verfahrensverletzungen waren daher vom Verwaltungsgerichtshof nicht mehr aufzugreifen. Der Beschwerdeführer hatte während des Berufungsverfahrens ausreichend Zeit und Gelegenheit, seine Stellungnahme abzugeben.

Insoweit der Beschwerdeführer auch im Beschwerdeverfahren rügt, die Verwaltungsbehörden hätten zu Unrecht seine im Betriebsanlagengenehmigungsverfahren gestellten Anträge auf Einholung eines Sachverständigengutachtens zur Abklärung der zu erwartenden Lärm- und Geruchsbelästigungen unberücksichtigt gelassen, und er insbesondere seine Bedenken gegen die Widmungskonformität des vorliegenden Bauprojekts auch in der Beschwerde wiederholt, ist darauf zu verweisen, dass dem Nachbarn gemäß den gesetzlichen Bauvorschriften im Lande Salzburg im Sinne der hg. Judikatur zu § 9 Abs. 1 Z. 6 BauPolG (vgl. als Beispiel für viele das hg. Erkenntnis vom 16. Dezember 2002, Zl. 2000/06/0191) in Bezug auf die Einhaltung der Widmung immer nur dann ein Nachbarrecht zukommt, wenn die widmungsrechtliche Regelung auch im Interesse des Nachbarn gelegen ist (d.h., wenn ein Immissionsschutz in der Widmungsregelung vorgesehen ist). Das gegenständliche Objekt befindet sich in einem als "erweitertes Wohngebiet" gewidmeten Gebiet, in welchem nach § 17 Abs. 1 Z. 2 lit. c Slbg. ROG Betriebe zulässig sind, die keine erhebliche Geruchs- oder Lärmbelästigung, sonstige Luftverunreinigung oder Erschütterung für die Nachbarschaft und keinen übermäßigen Straßenverkehr verursachen und keine Gefährdung der Umgebung durch Explosion oder Strahlung zu verursachen geeignet sind. Es steht dem Beschwerdeführer somit im vorliegenden Fall ein Mitspracherecht zu, soweit in der für das Baugrundstück geltenden Widmung ein Immissionsschutz enthalten ist.

Die belangte Behörde schloss sich in diesem Zusammenhang der Ansicht der erstinstanzlichen Behörde an, die die Ansicht vertrat, dass es sich bei dem Gastgewerbebetrieb des Bauwerbers ausschließlich um einen Pensionsbetrieb und damit um einen Betrieb handle, der der Beherbergung diene, und sohin mit keiner erheblichen Lärmbelästigung im Sinne der raumordnungsrechtlichen Bestimmungen zu rechnen sei. Ebenso seien die bei diesem Betrieb zu erwartenden Verkehrsbewegungen als ortsunüblich einzustufen, da die Zu- und Abfahrtsbewegungen von Pkw's mit jenen Fahrbewegungen vergleichbar seien, wie sie auch bei Wohnobjekten aufträten.

Wie der Verwaltungsgerichtshof wiederholt ausgesprochen hat (vgl. dazu die in Hauer, Salzburger Baurecht3, Seite 325, angeführte hg. Judikatur) kommt es bei der Lösung der Frage nach der Zulässigkeit eines Betriebes unter dem Blickwinkel der Flächenwidmung für die Baubehörde - anders als für die Gewerbebehörde - nicht auf die konkrete Anlage, sondern auf die Betriebstype an. Ob eine bestimmte Betriebstype wegen ihrer Emissionswirkungen als zulässig anzusehen ist, kann - da das Baubewilligungsverfahren ein Projektgenehmigungsverfahren ist - nur anhand der Auswirkungen eines bestehenden Vergleichsbetriebes beurteilt werden. Das Ausmaß und die Art der Immissionen hat der technische Sachverständige zu beurteilen, wobei die im gewerberechtlichen Verfahren eingeholten Gutachten grundsätzlich auch im Bauverfahren verwendet werden können, wenn dabei die unterschiedlichen Aufgabenstellungen für Baubehörde und Gewerbebehörde beachtet werden (siehe beispielsweise das hg. Erkenntnis vom 27. November 2003, Zl. 2000/06/0193, m.w.N). Ein derartiges Betriebstypengutachten nach den oben aufgezeigten Grundsätzen wurde im vorliegenden Verfahren für die baurechtliche Beurteilung der behaupteten Lärmemissionen nicht eingeholt. Die Feststellung, dass bei einem Pensionsbetrieb, der nur der Beherbergung von Gästen dient, mit keiner erheblichen Lärmbelästigung zu rechnen sei, entbehrt - wie der Beschwerdeführer zutreffend darlegte - einer Grundlage in einem entsprechenden Sachverständigengutachten. Die Unterlassung der Einholung eines derartigen Betriebtypengutachtens erweist sich aber als wesentlich, weil der Maßstab ein anderer ist.

Obwohl der angefochtene Bescheid bereits aus den oben aufgezeigten Gründen gemäß § 42 Abs. 2 Z. 3 lit. b und c VwGG wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben war, soll lediglich aus prozessökonomischen Gründen Folgendes nicht unerwähnt bleiben.

Spricht der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde die mit der Durchführung des Bauvorhabens zu befürchtende nachteilige Veränderung des derzeit bestehenden "Villencharakters" des gegenständlichen Gebiets und die zu erwartende Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die Steigerung der Gästekapazität des geplanten Beherbergungsbetriebes an, so ist darauf zu verweisen, dass für die durch das Bauvorhaben verursachten Lärm- und Geruchsbelästigungen allein an Hand der für das Baugrundstück geltenden Widmungskategorie - im Beschwerdefall "erweitertes Wohngebiet" - im Sinne des § 17 Abs. 1 Z. 2 lit. c ROG zu prüfen ist.

Richtet sich die Beschwerde gegen die projektierte (nach Ansicht des Beschwerdeführers zu geringe) Anzahl der vorgesehenen PKW-Stellplätze, so kann er durch den angefochtenen Bescheid nicht in seinen subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt sein, weil die diesbezüglichen Rechtsvorschriften (insbesondere § 2 der Slbg. Garagenordnung) zwar öffentlichen Interessen, nicht aber dem Schutz der Nachbarinteressen dienen (vgl. u.a. das Erkenntnis vom 9. März 1993, Zl. 92/06/0212, mit weiteren Hinweisen). Auf das in diesem Zusammenhang stehende Beschwerdevorbringen war daher nicht weiter einzugehen.

Insoweit der Beschwerdeführer gegen die Erteilung der Baubewilligung für das geplante Projekt ferner einwendet, die Voraussetzungen für eine Änderung der im Bauplatzerklärungsbescheid vom 25. September 1973 enthaltenen Bedingungen lägen nicht vor, ist ihm entgegen zu halten, dass er ein derartiges Vorbringen in der Berufung nicht erstattet hat. Es kann daher keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides darstellen, wenn sich die belangte Behörde mit der Frage der Zulässigkeit der Änderung des Bauplatzerklärungsbescheides vom 25. September 1973 durch den Bescheid vom 4. April 2002 nicht auseinander gesetzt hat.

Der Ausspruch über den Kostenersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung BGBl. II Nr. 333/2003.

Wien, am 22. Juni 2004

Schlagworte

Baubewilligung BauRallg6 Baurecht Nachbar Gutachten Verwertung aus anderen Verfahren Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Schutz vor Immissionen BauRallg5/1/6 Nachbarrecht Nachbar

Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Vorschriften, die keine subjektiv-öffentliche Rechte begründen BauRallg5/1/9 Planung Widmung BauRallg3 Sachverständiger Erfordernis der Beiziehung Techniker

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2004:2002060213.X00

Im RIS seit

03.09.2004

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, http://www.vwgh.gv.at

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at